Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/4282

03. 04. 96

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Cem Özdemir und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN — Drucksache 13/4013 —

Erwerb von Immobilien in der Türkei

Beschwerden von Bürgerinnen und Bürgern, aber auch Presseberichte (vgl. Stuttgarter Zeitung vom 10. Januar 1996) lassen darauf schließen, daß es beim Erwerb und Besitz von Immobilien und insbesondere von Ferienwohnungen in der Türkei immer wieder zu erheblichen Problemen kommt.

1. Wie viele Fälle sind der Bundesregierung bekannt, in denen es beim Erwerb bzw. Besitz von Immobilien in der Türkei seit dem 1. Januar 1988 zu Schwierigkeiten gekommen ist, beispielsweise beim Eintrag in das Grundbuch oder durch Umwidmung von Gebieten in militärische Sperrzonen?

Die Bundesregierung kann bestätigen, daß der Botschaft Ankara und den Generalkonsulaten in Istanbul und Izmir immer wieder derartige Fälle bekannt werden. Die Schwierigkeiten entstehen häufig aus der fehlenden Kenntnis bestehender gesetzlicher Vorschriften sowie aus unlauteren Praktiken und Versprechungen der Verkäufer oder Bauunternehmer. Erwerber kommen nicht selten mit unseriösen Verkäufern ins Geschäft, die in voller Kenntnis des militärischen Sperrgebietscharakters Grundstücke an Ausländer verkaufen.

2. In welchen Regionen der Türkei traten jeweils welche Schwierigkeiten auf (aufgeschlüsselt nach Kalenderjahren)?

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Auswärtigen Amtes vom 3. April 1996 übermittelt.
Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Es ist eine regionale Konzentration in Küstengebieten festzustellen, die für Deutsche im Hinblick auf den Erwerb von Ferienhäusern besonders interessant sind. Hierzu zählen in erster Linie die Ägäis-Region und die Provinzen Antalya und Mugla.

3. In wie vielen Fällen konnten diese Schwierigkeiten durch die Hilfe bundesdeutscher Behörden beseitigt werden, und welcher Art waren die Interventionen auf deutscher Seite?

Eine effektive und schnelle Hilfe ist zumeist nicht möglich gewesen. Die Botschaft und die Generalkonsulate können allenfalls im Einzelfall bei der Aufklärung des Sachverhalts unterstützend tätig sein. Ansonsten müssen sie sich auf die Beratung der Hilfesuchenden beschränken. Eine Beseitigung der aufgetretenen Schwierigkeiten ist in nahezu allen Fällen ohne die Einschaltung eines türkischen Rechtsanwalts nicht möglich. Allerdings haben das Auswärtige Amt und die Botschaft Ankara in den vergangenen Jahren mehrmals die türkische Regierung auf bestehende Probleme aufmerksam gemacht. Der Schwerpunkt der Gespräche lag zu diesem Punkt bisher bei dem Wunsch nach Beseitigung gesetzlicher Erwerbsverbote.

4. Hat die Bundesregierung Erkenntnisse darüber, welche materiellen Schäden bundesdeutschen Besitzern von Immobilien in der Türkei entstanden sind, und wie hoch die Entschädigungsleistungen auf türkischer Seite in den Fällen waren, in denen entsprechende Zahlungen erfolgt sind?

Die Botschaft hat keine Erkenntnisse über die Höhe des bisher entstandenen materiellen Schadens. Es liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über die Höhe eventueller Entschädigungsleistungen vor. Es muß jedoch festgehalten werden, daß es nach Einrichtung neuer militärischer Sperrzonen in der Ägäis im Juli 1995 bisher noch nicht zu Enteignungen gekommen ist. Enteignungen aus der Vergangenheit sind ebenfalls nicht bekannt.

5. Kann die Bundesregierung bestätigen, ob die Türkei bi- bzw. multilaterale Vereinbarungen über den Erwerb von Immobilien in vollem Umfang einhält, und welche Ursachen sind ihr ggf. für Verstöße gegen entsprechende Abkommen bekannt?

Für den Erwerb von Immobilien in der Türkei gibt es keine speziellen einschlägigen bi- und multilateralen Übereinkommen.

Das deutsch-türkische Niederlassungsabkommen vom 12. Januar 1927 regelt in Artikel 6 Abs. 2 jedoch, daß die jeweils anderen Staatsangehörigen nicht enteignet oder auch nur vorübergehend im Genuß ihres Eigentums beschränkt werden können, es sei denn aus einem Grund, der gesetzlich als dem allgemeinen Nutzen dienlich anerkannt ist, und gegen eine angemessene Entschädigung.

6. Welchen Handlungsbedarf sieht die Bundesregierung in diesem Zusammenhang?

Bei den bisherigen, mehrfachen Gesprächen mit Vertretern der türkischen Regierung über die grundsätzliche Situation bei derartigen deutschen Investitionen (zuletzt bei Konsularkonsultationen im Februar 1996) wurde türkischerseits stets eine Behandlung in Aussicht gestellt, die auch aus deutscher Sicht zufriedenstellend sein könnte.

Die Bundesregierung wird sich auch weiterhin für die Belange deutscher Investoren einsetzen und demgemäß den Dialog mit der türkischen Regierung fortsetzen.

7. Gibt die Deutsche Botschaft in der Türkei Hinweise zu den Modalitäten und Risiken für den Erwerb von Immobilien in der Türkei durch deutsche Staatsbürger, und falls ja, welchen Inhalt haben diese Hinweise?

Die Botschaft und auch die Generalkonsulate Istanbul und Izmir halten Merkblätter für den Erwerb von Grund und Boden in der Türkei bereit. Das Merkblatt der Botschaft Ankara wird als Anlage beigefügt. Bei Anfragen Deutscher wird darüber hinaus auf die möglichen Probleme beim Erwerb von Grund und Boden in der Türkei hingewiesen.

Anlage zu Frage 7

BOTSCHAFT DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND ANKARA
RK 520.36

Stand: August 1993

[Merkblatt zum Erwerb von Grundeigentum in der Türkei]

1. Der Erwerb von Eigentum oder beschränkten dinglichen Rechten an in der Türkei belegenen Grundstücken, Häusern, Stockwerken (Wohnungen) oder Ferienwohnungen richtet sich ausschließlich nach türkischen Vorschriften. Danach sind drei Eigentumsformen zu unterscheiden:

   a) Das Volleigentum an einer Immobilie und den dazu gehörenden Anlagen und Vorrichtungen entspricht in seiner rechtlichen Ausgestaltung in etwa dem deutschen Grundstückseigentum.

   b) Das Stockwerkseigentum, dessen Rechtsgrundlage das Gesetz Nr. 634 vom 23. Juni 1965 ist, ähnelt dem deutschen Wohnungseigentum und umfaßt das Sondereigentum an einem Grundstücksteil, z. B. einer Etage, verbunden mit dem Miteigentum am Gesamtgrundstück; als Vorstufe dient häufig eine Stockwerks-Grunddienstbarkeit.

   c) Der periodische Grundbesitz („time-sharing") wurde durch Gesetz Nr. 3227 vom 10. Juni 1985 eingeführt. Es handelt sich hier um eine Variante des Stockwerkseigentums, nämlich Miteigentum an einem Objekt, verbunden mit alljährlich wiederkehrenden, jedoch zeitlich begrenzten Wohn- und Nutzungsrechten.

2. Ausländische natürliche Personen dürfen in der Türkei nach § 35 des Grundbuchgesetzes (Gesetz Nr. 2644 vom 22. November 1934 in der Fassung vom 22. April 1986) vorbehaltlich der gesetzlichen Einschränkungen und unter der Voraussetzung der Gegenseitigkeit Grundeigentum erwerben und erben. Ausländische juristische Personen können dies nach neuerer behördlicher Auslegungspraxis ebenfalls; hier bedarf es jedoch jeweils eines besonderen Genehmigungsverfahrens. Die Voraussetzung der Gegenseitigkeit gilt im Verhältnis zur Bundesrepublik Deutschland derzeit als erfüllt.

3. Gesetzliche Einschränkungen ergeben sich aus folgenden Bestimmungen:

   a) Nach Artikel 87 des Dorfgesetzes Nr. 442 vom 18. März 1924 ist Grunderwerb in Dörfern innerhalb des festgelegten Dorfgebietes Ausländern untersagt (als Dörfer gelten in der Regel Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern).

      Allerdings kann hiervon in touristischen Gebieten und Zentren nach § 8 Abs. E des Gesetzes Nr. 2634 zur Förderung des Tourismus vom 12. März 1982 durch Beschluß des türkischen Ministerrats Befreiung erteilt werden.

   b) Nach dem Gesetz Nr. 2565 vom 18. Dezember 1981 über militärische Sperrgebiete und Sicherheitszonen dürfen Aus-

länder in militärischen Sperrgebieten 1. und 2. Grades, d. h. im Umkreis von 100 bis 400 m von militärischen Einrichtungen (1. Grad) und im erweiterten Umkreis von 5 bis 10 km um militärische Sperrgebiete 1. Grades (2. Grad) keine Immobilien erwerben.

Militärische Sperrgebiete sind nicht unbedingt deutlich ausgewiesen. Kaufinteressenten sollten sich vor Vertragsabschluß eingehend über den möglicherweise militärischen Status eines Grundstücks informieren.

c) Der Erwerb von Grundstücken über 30 ha durch Ausländer ist nach Artikel 36 des Grundbuchgesetzes Nr. 2644 von einer besonderen behördlichen Genehmigung abhängig, ausgenommen, wenn der Ausländer gesetzlicher Erbe ist.

Auch von dieser Einschränkung kann der Ministerrat nach dem Tourismusförderungsgesetz in touristischen Gebieten und Zentren Befreiung erteilen.

Der Erwerb von Grundeigentum im Rahmen der Erbrechtsnachfolge ist uneingeschränkt möglich. Bei bestehenden gesetzlichen Erwerbsverboten muß dieses Grundeigentum jedoch umgehend an türkische Staatsangehörige oder an juristische Personen türkischen Rechts veräußert werden.

4. Beim käuflichen Erwerb von Grundeigentum ist zwischen dem Kaufversprechen (Vorvertrag) und dem eigentlichen Kaufvertrag (Auflassung) in einer Urkunde vor dem Grundbuchbeamten zu unterscheiden. Auch der Vorvertrag bedarf der öffentlichen Beurkundung. Er wird gewöhnlich vor dem Notar geschlossen, kann aber auch zu Protokoll des Grundbuchamts erklärt werden. Seine Erfüllung sollte durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch abgesichert werden.

5. Vor dem Erwerb von Grundeigentum sollten folgende Hinweise beachtet werden:

a) Es ist zweckmäßig, sich von dem Vorliegen eines Lageplans zu überzeugen und ggf. rechtzeitig für die Erstellung eines solchen Lageplans Sorge zu tragen. Es empfiehlt sich ebenfalls, sich frühzeitig über eventuelle Bebauungs- oder Nutzungsbeschränkungen sowie Belastungen wie Hypotheken zu informieren.

b) Bei der Bestimmung der Zahlungsmodalitäten ist Vorsicht angebracht. Insbesondere ist darauf zu achten, daß Zahlungen auch abgesichert sind und sich im Falle der Erstellung eines Hauses am Baufortschritt orientieren. Türkische Grundbuchbeamte machen u. U. die Umschreibung im Grundbuch von der vorherigen Begleichung der Steuerschulden des Voreigentümers abhängig.

c) Vom Abschluß eines Treuhandvertrages mit einem türkischen Treuhänder zur Umgehung von gesetzlichen Erwerbsverboten für Ausländer wird auf jeden Fall abgeraten. Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ist die Eintragung des Ausländers im Grundbuch ohne Einschaltung eines Treuhänders zulässig.

d) Bei Erwerb von Stockwerkseigentum und bei periodischem Grundbesitz sollte sich der Käufer eingehend über die inhaltliche Ausgestaltung des „Verwaltungsplans" für das Gesamtobjekt erkundigen. Die Bestimmungen des Verwaltungsplans haben im Streitfall Vorrang vor den gesetzlichen Regelungen.

e) Es sollte darauf geachtet werden, daß die erforderlichen behördlichen Genehmigungen, wie z. B. Baugenehmigung, Bewohnbarkeitsbescheinigung, Genehmigung örtlich zuständiger Militärbehörden, vorliegen.

6. Es empfiehlt sich, bei der Abwicklung eines Grundstückgeschäfts einen türkischen Rechtsanwalt zu beteiligen, dessen Honorar im voraus schriftlich festgelegt werden sollte. Der Rechtsanwalt benötigt zur Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen eine Vollmacht, die notariell zu beurkunden ist und mit dem Paßbild des Vollmachtgebers versehen sein muß. Inhaltlich muß sie als Sondervollmacht kenntlich sein, die sich auf vor dem Grundbuchamt vorzunehmende Erklärungen bezieht.

7. An Kosten kommen insbesondere die sog. „Grundbuch- und Katastergebühren" in Betracht, wobei jede Partei anläßlich des Vertragsabschlusses vor dem Grundbuchamt diese Gebühr in Höhe von 4 % des als Kaufpreis angegebenen Betrags zu entrichten hat. Der Kaufpreis darf nicht unter dem Wert für die Berechnung der alljährlich zu zahlenden Grundsteuer liegen.

   Die türkische Devisengesetzgebung sieht heute im Gegensatz zu früheren Bestimmungen keine Beschränkungen mehr beim Eigentumserwerb durch ausländische Staatsangehörige vor.

Der Inhalt dieses Merkblatts erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Bitte wenden Sie sich für weitere sachkundige Auskünfte auch an das Bundesverwaltungsamt, Habsburger Ring 9, 50674 Köln.

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333